



# G.J. Muldersstr. 20

Oldenzaal | € 449.000 k.k.

# G.J. Muldersstraat 20

---

Verrassend royaal wonen met vier slaapkamers, een zonnige tuin op het zuiden én een vrijstaande garage!

Aan de rustige en vrij gelegen G.J. Muldersstraat 20 staat deze verzorgde twee-onder-een-kapwoning met opvallend veel leef- en bergruimte. Met circa 140 m<sup>2</sup> woonoppervlakte, vier slaapkamers, een praktische bijkeuken, balkon, vrijstaande stenen garage en een achtertuin van maar liefst circa 99 m<sup>2</sup> is dit een huis waar je alle kanten mee op kunt. De woning ligt aan een rustige weg in een woonwijk van Oldenzaal.

Binnen valt de royale leefruimte direct op. De woonkamer biedt volop plaats voor een comfortabele zithoek en eetgedeelte, terwijl de keuken en aangrenzende bijkeuken samen voor veel praktisch gemak zorgen. Op de verdiepingen zijn in totaal vier slaapkamers aanwezig en dankzij de diverse bergruimtes is er ook aan opslag geen gebrek. De woning beschikt bovendien over zonnepanelen, HR ++ glas, dak- en muurisolatie en een Intergas cv-combiketel uit 2023.

Indeling:

Begane grond:

Via de overdekte entree kom je binnen in de hal met trapopgang, toiletruimte en kastruimte. Vanuit de hal bereik je de woonkamer, die zich over een groot deel van de begane grond uitstrekt. Aan de voorzijde zorgt de erker voor extra ruimte, karakter en daglicht, terwijl aan de achterzijde plaats is voor het eetgedeelte met zicht op de tuin.

De separate keuken ligt aan de achterzijde en is uitgevoerd in een donkere kleurstelling. De keuken beschikt over een elektrische kookplaat, afzuigkap, combi-oven/combimagnetron, koelkast, vriezer en vaatwasser. Aansluitend bevindt zich de bijkeuken. Zowel vanuit de keuken als de bijkeuken bereik je de overkapping en de achtertuin.

Eerste verdieping:

De overloop geeft toegang tot twee slaapkamers (voorheen drie) en de badkamer. De slaapkamer aan de achterzijde beschikt over een vaste kast en toegang tot het balkon. Aan de voorzijde zijn twee slaapkamers samengevoegd tot slaapkamer en kleedruimte.

De badkamer is compleet ingericht met een inloopdouche, dubbel wastafelmeubel en toilet.

Tweede verdieping:

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevindt zich de vierde slaapkamer met dakraam. Daarnaast biedt deze verdieping volop praktische bergruimte onder de schuine dakvlakken en bevindt zich hier de cv-opstelling. Daarmee is deze etage niet alleen geschikt als slaapverdieping, maar ook praktisch voor het opbergen van spullen.

Tuin:

De achtertuin is met circa 99 m<sup>2</sup> royaal van formaat en ligt op het zuiden. Daarmee heb je volop mogelijkheden om verschillende plekken te creëren om buiten te zitten. De tuin is ingericht met

# G.J. Muldersstraat 20

---

bestrating en gevarieerde beplanting en beschikt direct achter de woning over een overkapping. Ook is er een achterom aanwezig.

Daarnaast beschikt de woning over een vrijstaande stenen garage met elektra. Met circa 23 m<sup>2</sup> externe bergruimte biedt deze een fijne plek voor de auto, fietsen, hobby's of extra opslag.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar: 1970.
- Perceelgrootte: circa 239 m<sup>2</sup>.
- Woonoppervlakte: circa 140 m<sup>2</sup>.
- Energielabel: C.
- Vier slaapkamers.
- Achtertuin van circa 99 m<sup>2</sup> op het zuiden met achterom.
- Vrijstaande stenen garage met elektra.
- Balkon aanwezig.
- Voorzien van zonnepanelen.
- Dakpannen vernieuwd in 2026.
- Dakisolatie en muurisolatie aanwezig.
- Voorzien van HR++ glas.
- Intergas HRE 28/24 cv-combiketel uit december 2023, eigendom.
- Buitenzonwering aanwezig.
- Glasvezelaansluiting aanwezig.
- Openbaar parkeren.

Voorwaarden:

- Het woonhuis is ingemeten volgens de NEN2580 en is voorzien van een meetrapport. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
- Voor woningen ouder dan 25 jaar nemen wij in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule op.
- Indien het woonhuis niet door verkoper is bewoond is de niet-bewoningsclausule van toepassing.
- Particuliere koper en verkoper zijn pas gebonden indien beiden de koopovereenkomst hebben ondertekend. Een mondelinge overeenkomst is niet bindend tussen particulieren. Laat je informeren over het schriftelijkheidsvereiste bij het kopen van een woning.
- In de koopovereenkomst wordt de verplichting tot het stellen van een waarborgsom/bankgarantie opgenomen ter grootte van 10% van de koopsom.
- Aanvaarding: in overleg.
- Een woning kopen is niet iets dat je dagelijks doet. Het is daarom prettig als iemand je goed advies kan geven over de huidige woningmarkt, bouwkundige aspecten, ontbindende voorwaarden, gemeentelijke bepalingen en het uitbrengen van een bod. Als verkopend makelaar zijn wij er om de belangen van onze opdrachtgever te behartigen. Schakel zelf een NVM-aankoopmakelaar in die jullie ondersteunt bij de koop van een woning.

# Kenmerken

Klik hier voor  
de volledige  
kenmerken  
in jouw **Move**  
account.

## Bouw

Soort woonhuis

eengezinswoning

Type woning

2-onder-1-kapwoning

Bouwjaar

1970

## Oppervlakten en inhoud

Wonen

140 m<sup>2</sup>

Overig inpandige ruimte

-

Gebouwgebonden buitenruimte

18 m<sup>2</sup>

Perceel

239 m<sup>2</sup>

Inhoud

494 m<sup>3</sup>

## Indeling

Aantal kamers

5

Aantal woonlagen

3

## Energie

Energielabel

C

Energielabel geldig tot

2030-12-17

Isolatie

dakisolatie, muurisolatie

Verwarming

c.v.-ketel

Warm water

c.v.-ketel

Cv-ketel

CV Combiketel Intergas HRE 28/24 2023

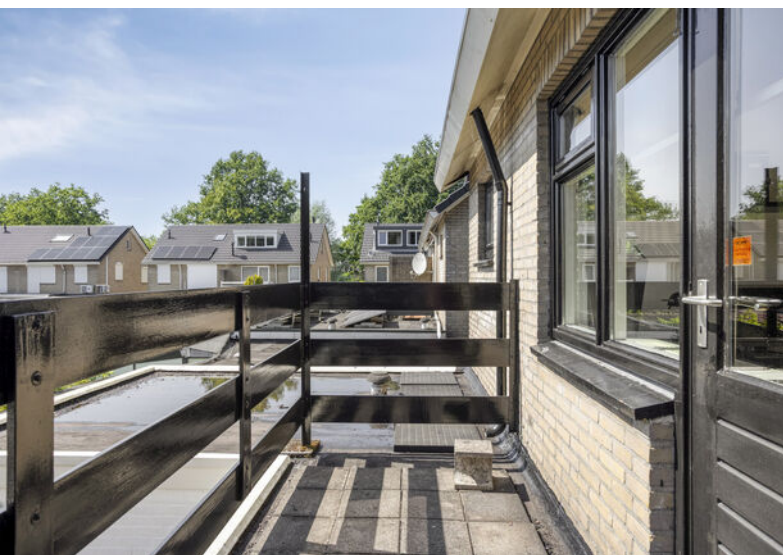




















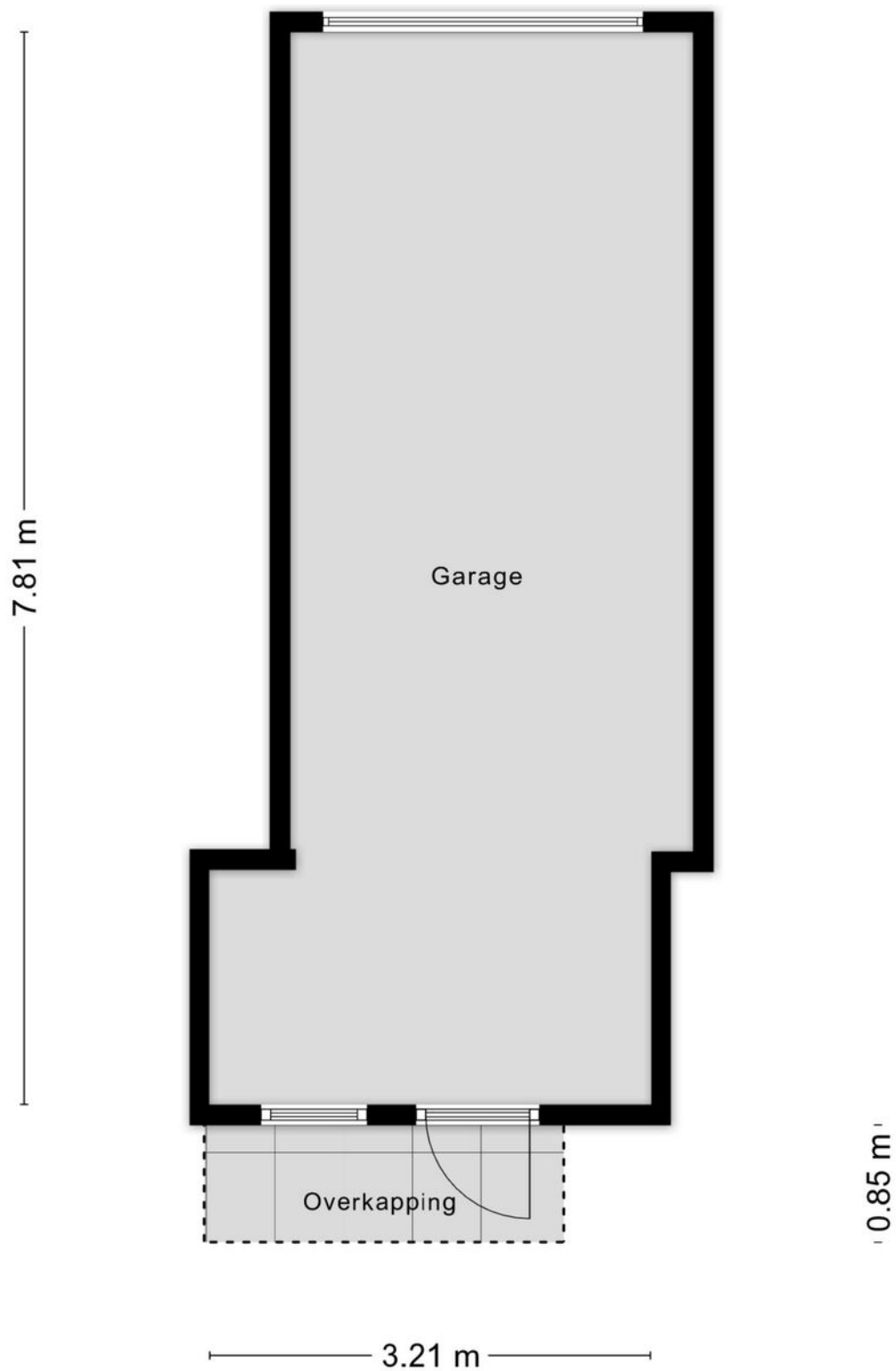
# Plattegronden



# Plattegronden



# Plattegronden



# Plattegronden

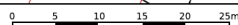


11/11/2019

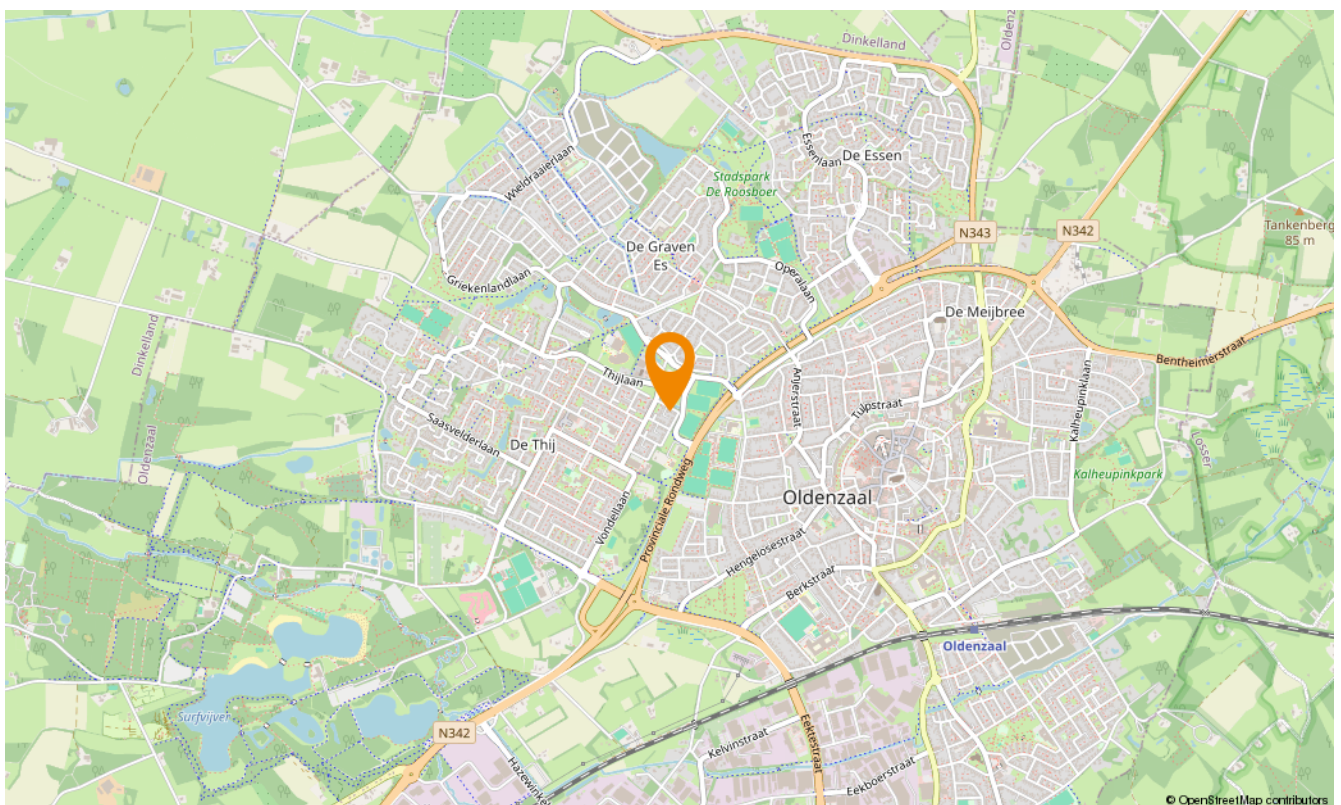
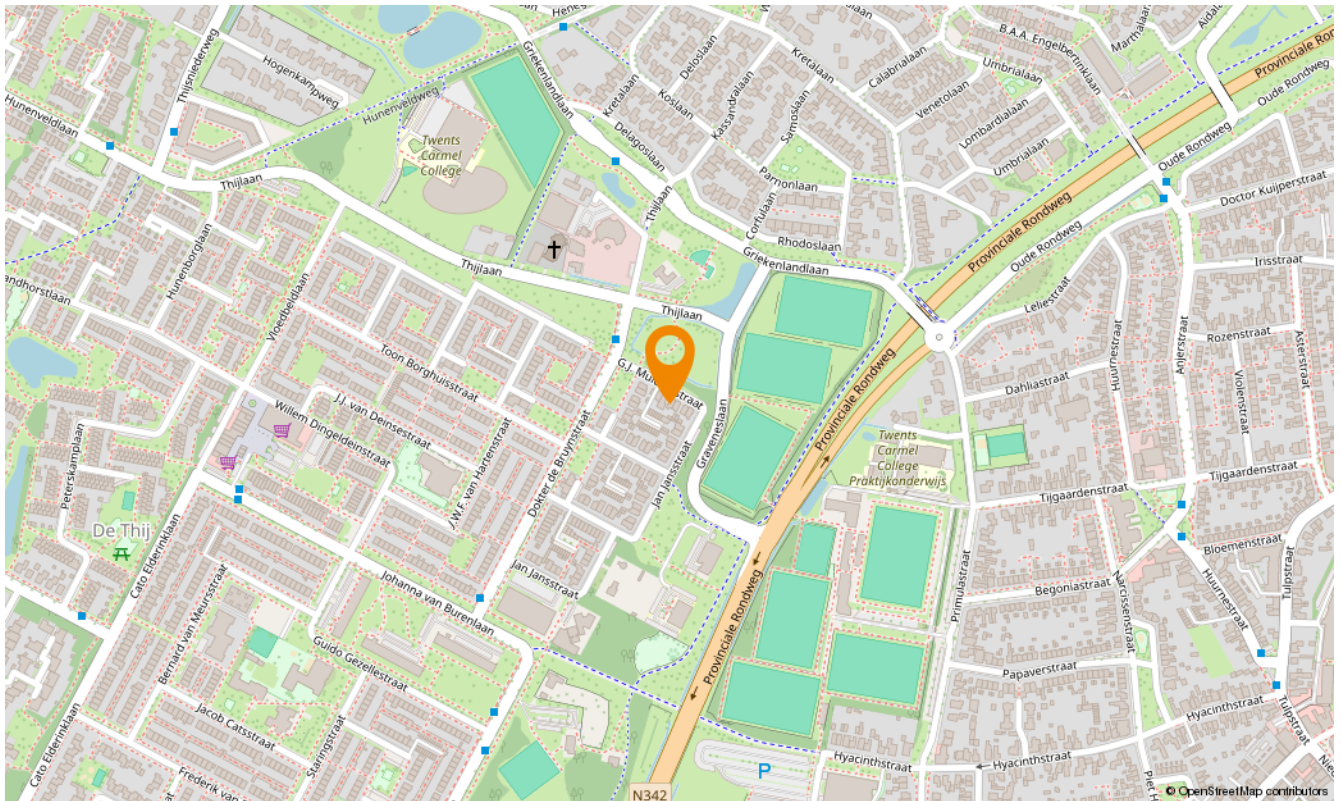
239 m<sup>2</sup>

K / 1177

Uw referentie: ...



# Locatie in Oldenzaal





## Over ons

---

Elke woonstap begint met vertrouwen. Vertrouwen in het proces, in de keuzes die je maakt en in de mensen die je begeleiden. Bij Snelder Zijlstra by Tim Kreffer staat persoonlijke aandacht centraal. Vanuit ons kantoor in Oldenzaal werken wij met een ervaren en betrokken team dat de woningmarkt in Oldenzaal en Noordoost-Twente door en door kent.

Je hebt bij ons één vast aanspreekpunt: Tim Kreffer. Als NVM Register Makelaar en Taxateur begeleidt hij je persoonlijk en inhoudelijk bij elke stap van het traject. Achter de schermen zorgen Babs Ziegerink-Lohuis en Susan van Benthem voor overzicht, structuur en heldere communicatie. Samen vormen zij met Tim een hecht team waarin vakkennis, betrokkenheid en zorgvuldige begeleiding samenkomen.

Wij bouwen voort op bijna 25 jaar ervaring in de makelaardij en werken sinds een jaar onder de vlag van Snelder Zijlstra Makelaars. Die combinatie van ervaring en regionale slagkracht zorgt voor een stevige basis en een eigentijdse werkwijze. Met vestigingen in Almelo, Hengelo, Borne, Enschede en Oldenzaal beschikken wij over een breed netwerk, terwijl de persoonlijke benadering altijd voorop blijft staan.

Of het nu gaat om verkopen, aankopen, huren, verhuren of taxeren: wij nemen de tijd, luisteren naar jouw wensen en zorgen voor rust en duidelijkheid in een proces dat vaak veel losmaakt. Persoonlijk, professioneel en met oog voor kwaliteit, zodat jij met vertrouwen de volgende stap kunt zetten.



Klik hier  
voor al onze  
diensten.

# Aanvullende diensten

---

## Verkoop

Je huis verkopen is een grote stap. Bij Snelder Zijlstra by Tim Kreffer heb je één vast aanspreekpunt: Tim. Hij begeleidt je persoonlijk tijdens het hele verkoopproces, van de eerste kennismaking tot aan de overdracht bij de notaris. Achter de schermen zorgen Babs en Susan voor een strakke planning, heldere communicatie en een soepel verloop. Samen combineren we persoonlijke aandacht met jarenlange ervaring en een sterke kennis van de lokale woningmarkt.

## Aankoop

Of je nu droomt van een appartement in het centrum van Oldenzaal of een gezinswoning in een wijk als de Graven Es: wij helpen je doelgericht zoeken én kiezen. Tim vertaalt jouw woonwensen naar concrete kansen op de markt en staat je bij tijdens bezichtigingen en onderhandelingen. Met marktkennis, realistisch advies en een scherp oog voor kwaliteit zorgen we dat je geen overhaaste beslissingen hoeft te nemen.

## Taxaties

Een betrouwbare taxatie vraagt om meer dan alleen cijfers. Tim combineert zijn ervaring als makelaar met zijn rol als gecertificeerd taxateur, wat resulteert in een zorgvuldig en transparant taxatierapport. Geschikt voor financiering, aan- of verkoop en volledig conform de geldende richtlijnen. Duidelijk, onderbouwd en zonder verrassingen achteraf.

## Huren en verhuren

Of je nu een huurwoning zoekt of een woning wilt verhuren: bij Snelder Zijlstra by Tim Kreffer ben je aan het juiste adres. Woningzoekenden kunnen worden toegevoegd aan onze WhatsApp-verzendlijst en ontvangen nieuw huur aanbod direct per app. Verhuurders ontzorgen wij bij het vinden en screenen van een geschikte huurder en verzorgen wij de sleuteloverdracht, zodat het verhuurproces soepel en betrouwbaar verloopt.

## Contact opnemen

---

### Snelder Zijlstra by Tim Kreffer

Ootmarsumsestraat 8, 7573 GL Oldenzaal  
0541 246 800 | oldenzaal@snelderzijlstra.nl

### Snelder Zijlstra Hengelo

Bornsestraat 1-101, 7556 BA Hengelo  
074 291 58 40 | hengelo@snelderzijlstra.nl

### Snelder Zijlstra Hypotheken Hengelo

Bornsestraat 1-101, 7556 BA Hengelo  
074 291 44 41 | hypotheken.hengelo@snelderzijlstra.nl

### Snelder Zijlstra Enschede

Hoedemakerplein 1, 7511 JR Enschede  
053 485 22 22 | enschede@snelderzijlstra.nl

### Snelder Zijlstra Almelo

Wierdensestraat 39B, 7607 GE Almelo  
0546 850 111 | almelo@snelderzijlstra.nl

### Snelder Zijlstra Borne

Dorsetplein 9D, 7622 CH Borne  
074 205 11 93 | borne@snelderzijlstra.nl

**snelderzijlstra.nl**



@snelderzijlstrabytimkreffer



@snelderzijlstraoldenzaal